



- Legende
- Hauptgebäude
 - Straßenverkehrsfläche
 - Erschließungsfläche
 - Stellplätze
 - Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage
 - Private Grünfläche
 - Baugrenze
 - Baumbestand (nicht zu erhalten)
 - Baumbestand (zu erhalten)
 - Baumneupflanzungen
 - Fassadenbegrünung
 - Werbepylone, -masten
 - Zufahrt
 - Geltungsbereich
 - Flurstücksgrenze mit Nr.

- Textliche Festsetzungen (Teil B)
1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1.1. Zulässig sind die Gebäudenutzungen Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung sowie Wohnen.
 - 1.1.2. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.000 qm.
 - 1.1.3. Die maximale Traufhöhe beträgt 11,80 m. Das planerische Nullniveau liegt bei 50,50 m üNN.
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)
 - 1.2.1. Im Plangebiet ist eine Geschosfläche von 3.800 qm zulässig.
 - 1.2.2. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.000 qm.
 - 1.2.3. Die maximale Traufhöhe beträgt 11,80 m. Das planerische Nullniveau liegt bei 50,50 m üNN.
 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BrrBO)
 - 2.1. Äußere Gestaltung der Gebäude
 - 2.1.1. Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Maximalneigung von 40° auszuführen. Ausnahme: ein Turm an der nord-westlichen Ecke des Hauptgebüdes.
 - 2.1.2. Für die Dachneigung sind folgende Farbtöne zulässig: rot, rotbraun, anthrazit, schwarz.
 - 2.1.3. Die Oberfläche der Fassaden ist zu verputzen.
 - 2.1.4. Gewölbe oder farblich getönte Fensterscheiben, Butzenscheiben und Glasbausteine sind unzulässig.
 - 2.2. Werbeanlagen
 - 2.2.1. Fremdwerbung ist außerhalb der Linie AB (unter Arkade) unzulässig.
 - 2.2.2. Die Verwendung greller Leuchtfarben, blendender, blinkender oder beweglicher Lichter ist nicht zulässig.
 - 2.2.3. Außerhalb der Gebäude sind Werbeanlagen nur als Pylone an den drei gekennzeichneten Standorten zulässig (max. Höhe 5m, max. Breite 2,5m). Außerdem ist am gekennzeichneten Standort ein Fahnenmast mit einer max. Höhe von 7m zulässig.
 - 2.3. Sonstiges
 - 2.3.1. Private Abfallbehälter sind an von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Orten aufzustellen oder blickdicht einzugraben.
 - 2.3.2. Entlang der Linie CDE ist eine geschlossene Einfriedung mit einer Maximalhöhe von 2,0 m zulässig, die gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen ist.
 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 3.1. Die Oberflächenbefestigungen (einschl. Unterbau) von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sind nur mit durchlässigen Belägen (Pflasterflächen) herzustellen. Die Stellplätze sind mit Belagarten auszuführen, die für die Durchlässigkeit von Luft und Wasser besondere Eignung besitzen (Stickerfugen mit mindestens 30%-igem Flächenanteil für Bodenkammern).
 - 3.2. In Gebäudetelle (Dach, Fassade) werden 10 Quartiersteine/-kästen für Vögel und Fledermäuse eingebaut.
 - 3.3. Pflanzung von 9 Bäumen im Plangebiet nach Pflanzenliste (§ 215 Abs. 2 BauGB), 3 Stück im öffentl. Straßenraum nach Vorgabe der Gemeinde. Nach den Vorgaben der Baumfällgenehmigungen sind 7 Baum-Ersatzpflanzungen im Gemeindegebiet auszuführen.
 - 3.4. Pflanzung von 100 qm standortgerechten Sträuchern im Grünstreifen der Stellplatzanlage nach Pflanzenliste. Gebäudefassaden-Tellflächen (s. Planzeichnung) sind mit Fassadenbegrünung nach Pflanzenliste abzudecken.

Verfahrensvermerke

1. Der 2. Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.03.2006 bis 17.03.2006 nach § 3 Abs. 3 BauGB zuletzt öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Bekanntmachung im Neuenhager Echo Nr. 3/06 am 23.02.2006 ortsüblich veröffentlicht worden.

Neuenhagen bei Berlin, den 27. JUNI 2006
Bürgermeister

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrechtlichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neuenhagen bei Berlin, den 2.2. Juni 2006
Vermesser

3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Durchführungsvertrag (Teil C), wurde am 15.06.2006 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.06.2006 gebilligt.

Neuenhagen bei Berlin, den 27. JUNI 2006
Bürgermeister Vorsitzender GV

4. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Durchführungsvertrag (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.

Neuenhagen bei Berlin, den 27. JUNI 2006
Bürgermeister Vorsitzender GV

5. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 23.06.06 im Neuenhager Echo ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtfertigung (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erläuterung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.06.06 in Kraft getreten.

Neuenhagen bei Berlin, den 05. JULI 2006
Bürgermeister

Lage des Plangebiets Maßstab 1:25.000



- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141),
zul. geänd. d. Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.138),
zul. geänd. d. Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210),
zuletzt geändert d. Art.1 des Gesetzes vom 16.09.2006 (GVBl. I S. 442).

Gemeinde
Neuenhagen bei Berlin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Markt am Schäferplatz
Satzung

Stand: 24.04.2006

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 m

Vorhabenträger:
Kommunale Entwicklungsgesellschaft Neuenhagen (KENeu)
Schäferplatz 2
15366 Neuenhagen bei Berlin

Gemeinde Neuenhagen b. Berlin
Am Rathaus 1
15366 Neuenhagen bei Berlin

Ingenieurbüro Th. Asmus
Finowstraße 14
10247 Berlin

Das Planverfahren wird nach § 233 BauGB abgeschlossen.